

N I E D E R S C H R I F T

**über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates  
Tannhausen**

**vom 26.03.2019**

**im Dorfgemeinschaftshaus Tannhausen**

**Beginn: Uhr**

**Ende: Uhr**

**Anwesend:**

**Ortsvorsteher/in**

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

**Ortschaftsrat/rätin**

Uwe Dittberner, Ortschaftsrat

Ute Frick, Ortschaftsrätin

Tobias Laub, Ortschaftsrat

Torsten Moch, Ortschaftsrat

Jutta Müller, Ortschaftsrätin

Franz Thurn, Ortschaftsrat

**Abwesend:**

## **Tagesordnung**

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Mitteilungen, Protokoll
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Baugesuche
  - 4.1 Bauvoranfrage zum Neubau eines Bungalows mit Carport  
Tannhausen, Tannhauser Straße, Flst. 248  
Vorlage: 40/368/2019/1
  - 4.2 Errichtung eines Ersatzgebäudes  
Tannhausen, Loderergasse 4, Flst. 221  
Vorlage: 40/374/2019/1
  - 4.3 Neubau Scheune mit Werkstatt nach Brandschadensfall  
Tannweiler, Eisenfurter Str. 5, Flst. 76  
Vorlage: 40/376/2019/1
- 5 Verschiedenes

**Beschluss-Nr. 1**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung**

**Beschluss-Nr. 2**  
**Mitteilungen, Protokoll**

**Beschluss-Nr. 3**  
**Einwohnerfragestunde**

**Beschluss-Nr. 4**

**Baugesuche**

**Beschluss-Nr. 4.1**

**Bauvoranfrage zum Neubau eines Bungalows mit Carport**  
**Tannhausen, Tannhauser Straße, Flst. 248**  
**Vorlage: 40/368/2019/1**

Die Bauherrschaft beantragt als Bauvoranfrage den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport im Ortsteil Tannhausen, Tannhauser Straße, Flst. Nr. 248 in Aulendorf. Das eingeschossige Gebäude mit der Grundfläche von 13,82 m x 11,32 m soll mit einem Walmdach mit 25 ° Dachneigung errichtet werden. Die Firsthöhe beträgt 5,64 m.

In Anschluss an das Wohnhaus ist ein eingeschossiger Doppelcarport mit Flachdach geplant.

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück die geplanten Bauwerke errichten. Die Erschließung aus der Tannhauser Straße ist über das bereits mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Tannhauser Straße 41 vorgesehen.

Mit der Bauvoranfrage soll abgeklärt werden, ob die geplante Bebauung auf dem angegebenen Flurstück genehmigungsfähig wäre.

Das geplante Vorhaben liegt außerhalb der gültigen „Ortsabrundung Tannhausen“ und damit im Außenbereich nach § 35 BauGB.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan:	Außenbereich
Rechtsgrundlage:	§§ 35 BauGB
Gemarkung:	Tannhausen
Eingangsdatum:	14.02.2019

Das Grundstück, welches bebaut werden soll, liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Ortsabrundung, die einen Innenbereich festsetzt. Eine Bebauung im Außenbereich ist nicht genehmigungsfähig.

Eine Änderung des Geltungsbereichs der Ortsabrundung für ein Einzelvorhaben ist aus grundsätzlichen Überlegungen kritisch zu betrachten.

Eine Änderung der Ortsabrundung ist stets im Interesse des Allgemeinwohls zu beurteilen.

Im Ortsteil Tannhausen kann derzeit eine Nachfrage nach Bauplätzen nicht erfüllt werden. Die Verwaltung sieht daher den Ansatz in einer Verhandlung mit den an der Tannhauser Straße ansässigen Grundstückseigentümern zugunsten einer Aufweitung des Geltungsbereichs für eine Bebauung mit mehreren Einfamilienhäusern.

Hier werden derzeit Gespräche innerhalb der Ortschaft geführt. Ein Interesse zum Verkauf von Grundstücken an die Stadt oder Zustimmung zu einer Erweiterung wurde als Ergebnis bis dato nicht erreicht.

Innerhalb des dörflich geprägten Ortsteil Tannhausen entspricht das Wohnhaus in der geplanten Gestaltung nicht der Gebäudetypologie, welche zum Ortsbild passt. Ein eingeschossiger Bungalow mit flach geneigtem Walmdach ist für diesen Standort nicht vorstellbar.

Über die Beratung im Ausschuss für Umwelt und Technik am 20.03.2019 wird berichtet.

- 1. Der Ortschaftsrat Tannhausen erteilt dem Bauvorhaben das Einvernehmen nicht.**
- 2. Der Ortschaftsrat Tannhausen beauftragt die Verwaltung mit dem Eigentümer Gespräche über eine weitergehende Änderung der Ortsabrundung Tannhausen zur Schaffung zusätzlicher Bauplätze zu führen.**

## **Beschluss-Nr. 4.2**

### **Errichtung eines Ersatzgebäudes** **Tannhausen, Loderergasse 4, Flst. 221** **Vorlage: 40/374/2019/1**

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Ersatzbaus für den Hausteil des Hofgebäudes Loderergasse 4, Flurstück Nr. 221 in Tannhausen.

Der Wohnteil des Hofgebäudes soll abgebrochen und als Neubau wieder erstellt werden.

Bereits am 21.03.2001 wurde für den Ökonomieteil des Gebäudes eine Umnutzung zu Wohnraum genehmigt.

Nun soll mit gleicher Grundfläche von 7,55 m x 8,33 m der eingeschossige Wohnteil erneuert werden.

Bisher hatten das zweigeschossige Ökonomieteil und der eingeschossige Wohnteil des Hofgebäudes Satteldächer mit gleicher Dachneigung und gleicher Firstrichtung.

Die neue Planung sieht nun vor das eingeschossigen Wohnteil mit 30 °geneigtem Pultdach zu errichten. Das Dach hat dabei den Hochpunkt am Giebel des Gebäudebestandes. Die Höhe am First beträgt ca. 7 m, die Traufhöhe ca. 3,20 m.

Der Gebäudeteil soll in Massivbauweise in Ziegelmauerwerk mit Holzdachstuhl errichtet werden.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan:	Ortsabrundung Tannhausen
Rechtsgrundlage:	§ 30 i.V.m. § 34 BauGB
Gemarkung:	Tannhausen
Eingangsdatum:	21.02.2019

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundung Tannhausen und somit im Innenbereich. Da es sich bei dieser Ortsabrundung nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB handelt, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung im Übrigen nach § 34 BauGB.

Demnach gilt bei der Beurteilung von baulichen Vorhaben das Einfügegebot. Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Nutzung sowie Art und Maß sind bereits im Bestand genehmigt.

Der Planer wählt die Dachform des gegen den Giebel des Hauptbaukörpers geschobenen Pultdachs. Diese Gestaltung ist landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude der Region entlehnt, bei denen eingeschossige, untergeordnete Anbauten in gleicher Art angegliedert sind.

Die Dachform ist kein Kriterium, welches im Rahmen der Einfüge-Kriterien (Art, Maß, Bauweise, Grundstücksfläche) nach § 34 BauGB geprüft werden kann.

Dem Vorhaben ist das Einvernehmen zu erteilen.

Über die Beratung im Ausschuss für Umwelt und Technik am 20.03.2019 wird berichtet.

**Der Ortschaftsrat Tannhausen erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen.**

### **Beschluss-Nr. 4.3**

#### **Neubau Scheune mit Werkstatt nach Brandschadensfall**

#### **Tannweiler, Eisenfurter Str. 5, Flst. 76**

#### **Vorlage: 40/376/2019/1**

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau der abgebrannten Scheune mit Werkstatt in der Eisenfurter Straße 5, Flst. Nr. 76 in Tannweiler.

Das Scheunengebäude wurde 2018 durch einen Brand zerstört. In der unbewohnten Scheune waren u. a. Fahrzeuge und eine Werkstatt untergebracht. Auch im Neubau sollen neben einer Werkstatt und Lagerflächen Garagen für landwirtschaftliche Fahrzeuge eingerichtet werden.

Für das durch den Brand komplett zerstörte Wirtschaftsgebäude möchte die Bauherrschaft den Neubau einer Scheune am gleichen Standort errichten. Das bisherige Gebäude hatte Grundmaße von ca. 7,80 m x 21,00 m.

Das neue Scheunengebäude soll mit einer etwas größeren Grundfläche von 12,00 m x 20,00 m errichtet werden.

Die neue Halle erhält eine Höhe von 8,00 m und wird mit einem 40°-Satteldach erstellt. Nach Nordwesten wird entlang der Traufseite das Dach mit flacherer Neigung abgeschleppt. Das Dach wird mit Dachziegeln eingedeckt.

Entsprechend der Landesbauordnung wird mit dem Neubau ein Abstand von 5,00 m zum nächsten Bauwerk auf eigenem Grundstück eingehalten.

Die Konstruktion des Gebäudes soll vorwiegend in Holzständerbauweise erfolgen. Sie Fassaden des Gebäudes sind weitgehend holzverschalt. Eingeschossig im Bereich des nördlichen Giebels wird verputztes Mauerwerk eingesetzt.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan:	Ortsabrundungssatzung Tannweiler v. 17.10.1998
Rechtsgrundlage:	§ 30 Innenbereich, § 34 BauGB
Gemarkung:	Tannhausen
Eingangsdatum:	25.02.2019

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Tannweiler.

In der Ortsabrundungssatzung Tannweiler ist Dorfgebiet, maximal 2 Vollgeschosse und Satteldach mit 40 ° DN festgesetzt.

Da es sich bei dieser Ortsabrundung nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB handelt, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung im Übrigen nach § 34 BauGB.

Demnach gilt bei der Beurteilung von baulichen Vorhaben das Einfügegebot. Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Festsetzungen werden vom geplanten Vorhaben eingehalten. Das Gebäude fügt sich

in die Umgebung ein.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauvorhaben das Einvernehmen zu erteilen.

Über die Beratung im Ausschuss für Umwelt und Technik am 20.03.2019 wird berichtet.

**Der Ortschaftsrat Tannhausen erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**

**Beschluss-Nr. 5**  
**Verschiedenes**

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Ortsvorsteherin

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....